

Achat immobilier

Mode d'emploi

Acheter un bien immobilier relève souvent du parcours du combattant.

Quelles précautions prendre ?

- **Rencontrez votre notaire** en amont de votre projet et surtout, ne signez pas sans son avis.
- **Il vous accompagnera** et vous aidera à le réaliser en toute sécurité.



Quels documents dois-je fournir ?

Dès qu'un accord est trouvé avec le vendeur, je remets au notaire

• Les documents portant sur ma situation personnelle

Si je suis un particulier :

- la copie de ma pièce d'identité et de celle des autres acquéreurs ou intervenants (conjoint, pacsé)
- la copie de mon contrat de mariage ou de mon Pacs
- le questionnaire d'état-civil dûment complété.

Si je suis une société :

- la copie certifiée conforme des statuts mis à jour (siège social, capital, associés, ...)
- un extrait K-bis
- copie de l'assemblée générale ayant nommé le gérant
- la copie de l'assemblée générale ayant autorisé l'acquisition.

• Les documents portant sur mon financement

- Les modalités de mon /mes emprunt(s) avec nom et adresse de ma banque et le montant du prêt demandé ou obtenu
- La copie des offres de prêt dès réception et au plus tard pour la date prévue dans l'avant-contrat.
- Les modalités de mon apport personnel :
    - épargne, avant ou pendant le mariage ou le pacs
    - donation
    - héritage
    - prêt familial
- Si une partie du financement doit être payée au moyen du prix de vente d'un bien non encore vendu, je dois fournir la copie du titre de propriété de ce bien.

Le jour de l'avant-contrat, je dois être en possession de mon chéquier

- pour verser un dépôt de garantie dont le montant, fixé en accord avec le vendeur, est habituellement de 5 à 10% du prix de vente
- et une provision sur les frais de pièces que le notaire aura à solliciter pour préparer le dossier.

Le jour de l'acquisition, je dois être en possession

- d'un chèque de banque, c'est-à-dire un chèque émis par ma banque à l'ordre de l'office notarial, pour régler le solde du prix et des frais dont le montant sera confirmé
- de mon chéquier pour régler les remboursements des prorata de taxe foncière, charges de copropriété, fond de roulement et fond spécial travaux le cas échéant
- de l'attestation d'assurance multirisques habitation.



✧ les points à vérifier

Achat en couple

Les couples - mariés en séparation de biens, pacsés ou co-indivisaires, doivent indiquer la quote-part d'acquisition en fonction de la participation réelle de chacun au paiement du prix d'acquisition, des frais d'acquisition, du montant de la commission et éventuellement du coût des travaux.



Qui sont mes interlocuteurs ?

le notaire

Il assure la sécurité juridique de l'acte *par l'analyse des documents que vous lui avez remis ou obtenu par ses services pour garantir, au nom de l'Etat, le fait que vous deveniez propriétaire.*
Il est le garant de cette incontestabilité.

Pour cela, après avoir vérifié et étudié les documents remis, il va :

- établir l'avant-contrat ou en recevoir une copie de l'agence immobilière
- s'assurer de votre capacité à acquérir en obtenant les actes de naissance et de mariage et le cas échéant l'extrait K-Bis
- solliciter et obtenir le consentement de toutes personnes nécessaires à la validité de l'acte (conjoint, pacsé, co-indivisaire, co-héritiers, co-donataires, ...)
- s'assurer de la qualité du droit de propriété du vendeur en obtenant un état hypothécaire (servitudes, hypothèques, ...)
- obtenir les documents d'urbanisme nécessaires à votre information (note de renseignement ou certificat d'urbanisme, zonage, assainissement, alignement, ...)
- obtenir la renonciation de tout titulaire à l'exercice de son droit de préemption (collectivités locales, Safer, agence du littoral, locataires, indivisaires, ...)
- obtenir du syndic de copropriété, une situation juridique et comptable appelée « état daté »
- rédiger et adresser le projet d'acte accompagné d'un décompte financier
- organiser le rendez-vous et pour cela s'assurer du déblocage des fonds de votre banque
- obtenir une attestation de l'origine des fonds dans le cadre de la lutte contre le blanchiment

- établir et procéder au règlement des prorata de taxes foncières, charges de copropriété et loyers
- prévoir le remboursement du fonds de roulement, dépôt de garantie et le cas échéant de travaux de copropriété
- assurer l'inscription de la vente dans les registres administratifs et fiscaux (Bureau des Hypothèques notamment)
- avertir le syndic et le locataire le cas échéant, par lettre recommandée
- procéder à la levée de toutes les garanties par l'établissement d'un acte de mainlevée et le publier.
- vous adresser la copie authentique de votre acte d'acquisition constituant votre titre de propriété, et le solde disponible, accompagné du relevé de compte, dès réception du retour des formalités auprès du Bureau des hypothèques.



> l'agent immobilier

La profession est réglementée. Elle nécessite que vous ayez donné mandat à un agent immobilier disposant d'une carte et d'une assurance professionnelle.

Il a pour mission de :

- vous faire visiter le bien
- recueillir votre offre d'achat par écrit
- vous demander un dépôt de garantie lors de la vente s'il est le rédacteur de l'avant-contrat (promesse, compromis)
- transmettre tous les documents en sa possession à votre notaire
- restituer le dépôt de garantie lors de la vente s'il est le rédacteur de l'avant-contrat (promesse, compromis).

Il est souhaitable qu'il organise une dernière visite des lieux et relève les compteurs avant la signature. Il assiste aux rendez-vous de signature au cours duquel sa commission sera payée par l'acquéreur ou vous-même en fonction des modalités du mandat.



> le banquier

A la demande du notaire, il doit :

- fournir avant la vente, les informations quant à l'état de remboursement du prêt et indiquer le montant restant à lui devoir pour solder le crédit qui comprend généralement une indemnité de remboursement anticipé
- adresser au notaire rédacteur le montant du prêt
- fournir après paiement, l'attestation de remboursement et les documents nécessaires à l'établissement de l'acte de mainlevée si le prêt remboursé bénéficiait d'une hypothèque ou d'un privilège de prêteur de deniers.

Dans quels délais l'acquisition peut-elle être conclue ?

Rien n'interdit de procéder directement à la vente d'un bien sans passer préalablement par l'établissement d'un avant-contrat.

Toutefois, il est d'usage d'établir un avant-contrat (promesse ou compromis) pour formaliser les engagements réciproques entre vous et le vendeur et fixer les conditions et délais de réalisation de la vente. Cet avant-contrat est indispensable pour vous permettre d'obtenir votre prêt.

La signature de l'avant-contrat chez le notaire

Il n'y a pas de délai minimum à partir du moment où le rédacteur est en possession du titre de propriété et des diagnostics.
La fourniture des autres documents permet de rendre plus certain l'engagement du vendeur.

La signature de la vente chez le notaire

Le délai de signature est conditionné par :

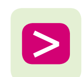
- celui de la renonciation des titulaires de droits de préemption à l'exercice de leurs droits (généralement 2 mois)
- celui de l'obtention de votre financement. La loi réserve à l'acquéreur d'un bien d'habitation un délai minimum d'1 mois pour obtenir « une offre de prêt » et il ne peut accepter cette offre qu'après un délai de réflexion de 11 jours. Il est d'usage de vous laisser un délai de 45 jours pour obtenir votre « offre de prêt »

Ces délais ne se cumulent pas.



Chronologie d'une vente immobilière

J-3	• Etat civil • Financement et apports • Analyse du titre de propriété (désignation / superficie / diagnostics)
Signature de l'avant-contrat	• Calcul des frais prévisionnels • Chèque ou virement du dépôt de garantie ou d'indemnité d'immobilisation • Conséquences fiscales (Plus-values / TVA...)
J+7	• Purge du droit de rétractation (7 jours à compter de la notification)
J+8	• Instruction du dossier administratif (dossier d'urbanisme,...)
J+15	• Purge des droits de préemption
J+20	• Etat hypothécaire • Etat des créances
J+45	• Justificatif de l'obtention de l'offre de prêt
J+70	• Délai maximal d'obtention des pièces • Etablissement du projet d'acte • **Signature de l'acte envisageable** *(nouvelle visite du bien avant signature)*
Publicité foncière	• Publication au bureau des hypothèques • Remise de la copie authentique de l'acte constituant acte de propriété accompagné d'un relevé de compte



Les avant-contrats ont généralement une durée de réalisation de 2 à 3 mois (excepté si vous destinez votre bien à la construction nécessitant l'obtention d'un permis de construire ou toute autre autorisation administrative).
En matière d'habitation, le notaire ne pourra régulariser une vente qu'après l'expiration d'un délai de réflexion de 7 jours.



✧ À savoir

Le notaire est au cœur du marché immobilier local.

Il connaît l'évolution des prix. il bénéficie aussi des connaissances inhérentes à sa profession : négociation immobilière, expertise, fiscalité et conseils en gestion du patrimoine. Parfaitement informé de la législation, il vous donnera des conseils éclairés sur les incidences patrimoniales et fiscales qui découlent de la transaction.

Quels sont les frais à ma charge ?

Votre budget global comprend :

- le prix du bien
- les impôts et les taxes c'est-à-dire les droits de mutation payés au Trésor public : taxe de publicité foncière, salaire du conservateur des hypothèques, TVA,
- les impôts et taxes, les émoluments du notaire (la rémunération de l'office) et les débours correspondent au montant des frais d'acquisition, improprement appelé « frais de notaire »
- les émoluments du notaire sont fixés sur la base d'un Tarif fixé par l'Etat
- les débours c'est-à-dire les sommes payées par l'office à des tiers (géomètre, syndic, administrations) pour votre achat immobilier
- les frais d'emprunt et de garantie (hypothèque ou caution)
- la commission de l'agence immobilière
- ou le cas échéant les honoraires de négociation immobilière dus au notaire en cas de présentation du bien par ses services.

Pour calculer les frais liés à votre acquisition

- vous pouvez effectuer une simulation depuis www.notaires.fr



- Les résultats sont donnés à titre indicatif et ne peuvent en aucun cas constituer un document à caractère contractuel. C'est votre notaire qui pourra compléter utilement cette information préalable.



Votre notaire est là pour vous aider et vous assister dans les opérations immobilières que vous aurez à effectuer.



Conception : xyzcom.fr • septembre 21012